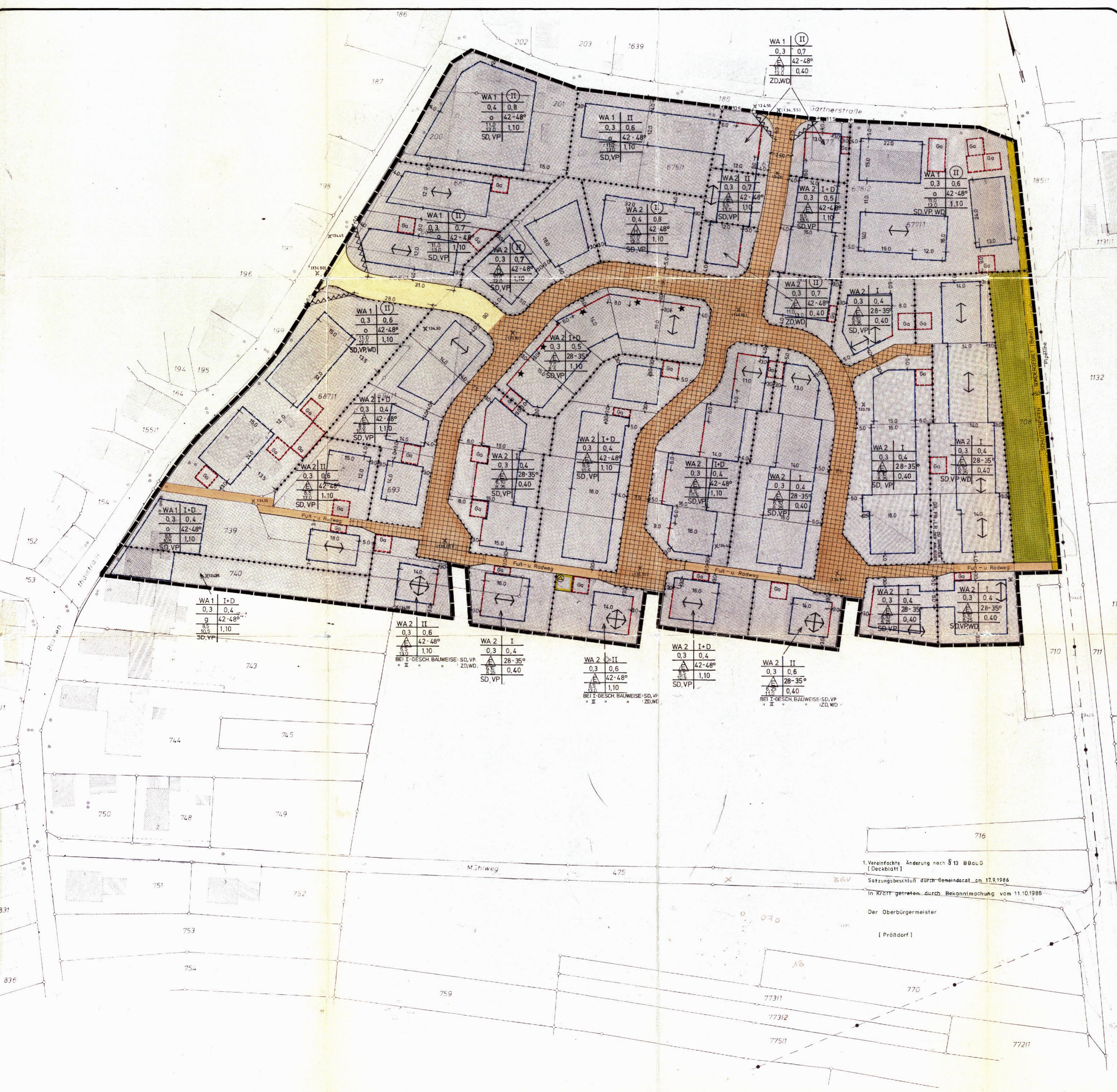


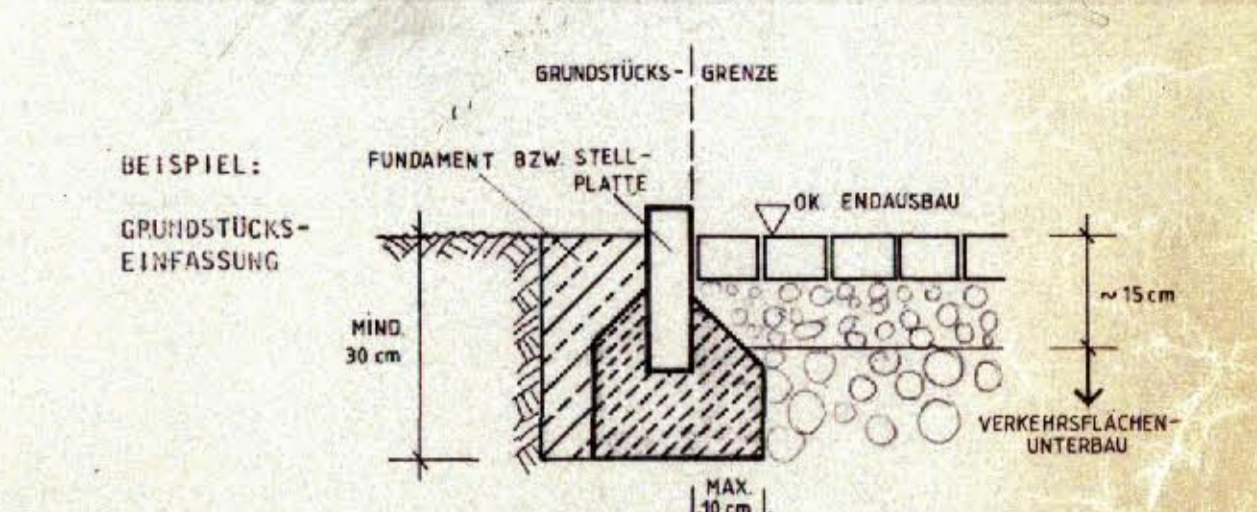
BEBAUUNGSPLAN »HUNGERFELD«

Genehmigt
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i.Br., den 23. JAN. 1985



1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBAuG in Verbindung mit den Vorschriften der BauVO

1. Art der Nutzung
 - WA 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht abgrenzende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Ziff. 2 BauVO
 - Ausnahmen nach § 4 (3) BauVO sind unzulässig.
 - WA 2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauVO
 - Ausnahmen nach § 4 (3) BauVO sind unzulässig.
 - Alle Wohngebäude dürfen gemäß § 4 (4) BauVO nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.
2. Maß der Nutzung und Bauweise
 - a) Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauVO: I = 1, II = 2, III als Höchstgrenze, entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf.
 - b) Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von OK, Straßenmitte (nützlich vor dem Grundstück) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes nach § 16 (3) BauVO: Die Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude wird entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf festgesetzt. Die Überschreitung dieser Höhen ist für Garagen und Nebenanlagen.
 - c) Grundflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 19 BauVO: 0,3 bzw. 0,4 entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf.
 - d) Geschossflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 20 BauVO: 1,0 bzw. 1,10 entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf.
 - e) Bauweise: offen bzw. geschlossen entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf.



3. Überbaubare Grundstücksflächen
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt nach § 23 BauVO.
4. Gebäudestellung und Hauptfriesrichtung nach § 9 (1) Pkt. 2 BBAuG
 - Siefern kein anderer Planschrieb für die Festsetzung der Hauptfriesrichtung besteht, sind die Gebäude giebelständig zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen, senkrecht zur straßenseitigen Baulinie oder Baugrenze.
5. Garagen nach § 9 (1) Pkt. 4 BBAuG
 - Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, sofern sie im Plan nicht festgesetzt sind.
6. Flächen für Aufschüttungen nach § 9 (1) Pkt. 17 BBAuG
 - Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Baufußlinie des Wohngebäudes aufzuschütten. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von ca. 134,55 m - 135,10 m ü.N.N. angelegt.
7. Erhaltung von Bäumen nach § 9 (1) Pkt. 25 b BBAuG
 - Die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten.
 - Ist die Entfernung solcher Bäume zur Errichtung von baulichen Anlagen, wegen Krankheit des Baumes oder zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich, muß durch geeignete Pflanzung innerhalb des Grundstücks Ersatz geschaffen werden.
8. Einschränkung der Stellplatzverpflichtung nach § 12 (6) BauVO
 - Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird eingeschränkt auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

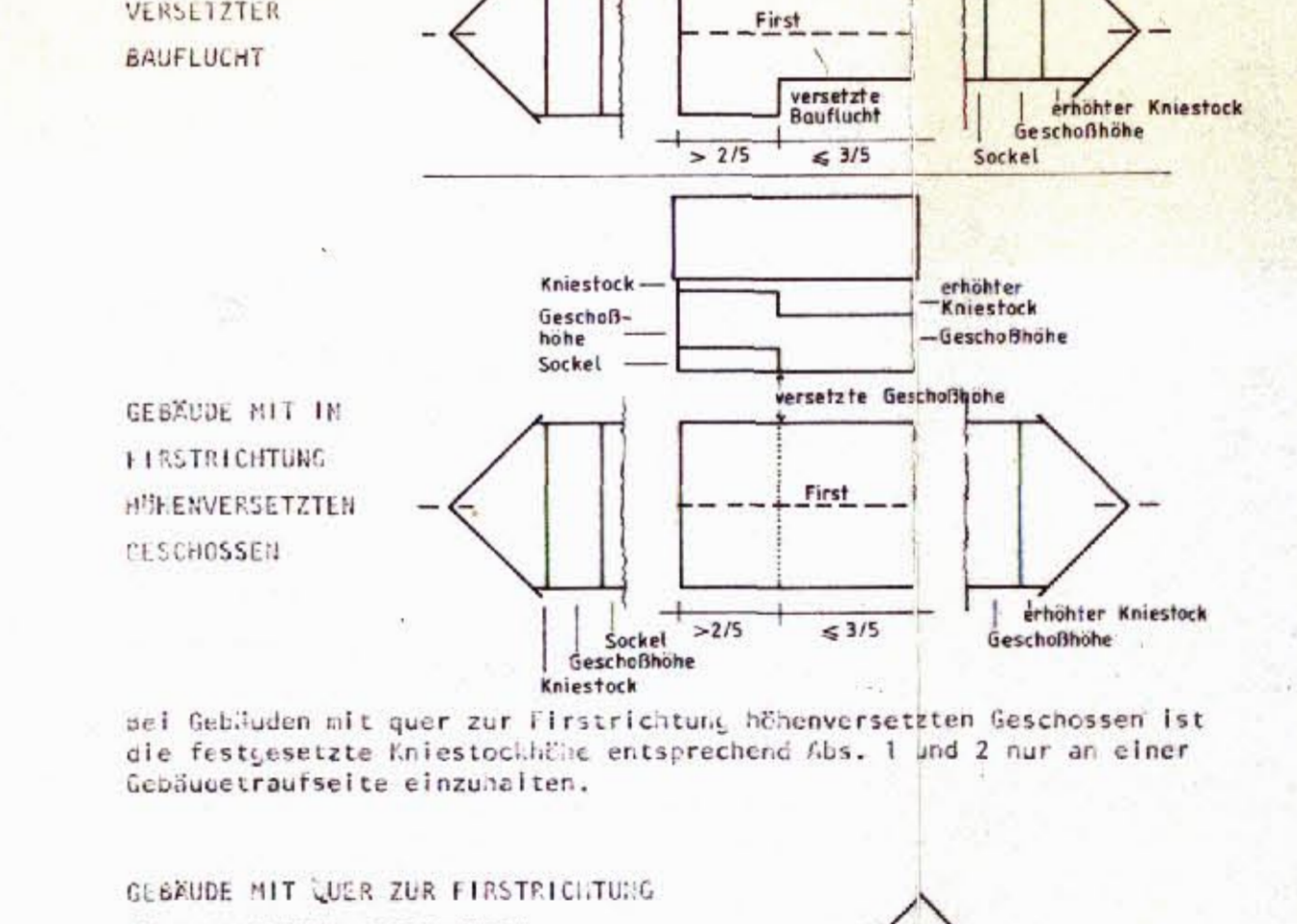
6. Sichtdreiecke
 - Innerhalb der im Planentwurf eingezeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
7. Voranlagen
 - Voranlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig; Sie sind unmittelbar am Gebäude anzubringen. Stechtürme, Stechtürme und Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
8. Leitungen
 - Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernwärmeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

1. Sockelhöhe
 - Die Sockelhöhe, gemessen von Gk, Straßenmitte (nützlich vor dem Grundstück) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes darf maximal 1,20 m betragen.
2. Kniesockel
 - Die Kniesockelhöhe, gemessen von Gk, Rückschleife bis zum Scheitelpunkt des Spornes mit der Ausnahme der Außenwand, darf max. 0,40 m oder 1,10 m entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf betragen.
 - Bei Gebäuden mit versetzten Baufächern oder in Friesrichtung übereinander versetzten Geschossen ist eine Überschreitung der Kniesockelhöhe zulässig, die Überschreitung darf sich höchstens auf 3/5 der weitausgedehnten Baufäche erstrecken.

11. Bauvertragsrechtliche Festsetzungen nach § 73 BBAuG
 - 1. Die Satzungen der Stadt Kehl über die Wasserversorgung und Entwässerung sind zu beachten.
 - 2. Grundwasserhältnisse
 - Im westlichen Grenzgebiet des Bebauungsplangebietes (Einkündigung An alten Friedhof/Blumenhainstraße) befindet sich ein Grundwasserbeobachtungsbrunnen, der seit 1977 regelmäßig beobachtet wird. Der seither höchst gemessene Grundwasserstand betrug im Mai 1983 133,32 m ü.N.N.
 - Für das Baugelände selbst ist aufgrund der Fliederichtung ein Zuschlag von ca. 10-20 cm zu berücksichtigen. Die Straßenhöhen, die als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude maßgebend sind, betragen ca. 134,55 m - 135,10 m ü.N.N. Diese angegebenen Werte können nur als Anhaltspunkt für die künftigen Bauarbeiten dienen. Bei extremen Hochwasserereignissen kann ein Überschreiten dieser bisher gemessenen Höchstwerte nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Baukonstruktion und Ausführung von Kellergeräusen berücksichtigt werden. Auskunft über aktuelle Grundwasserstände erteilt das Stadtamt (Tiefbauabteilung).

LEGENDE

WA 1,2	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVO
SO	Sondergebiet (Bund) nach § 10 BauVO
I	Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
I+D	1 Vollgeschoss nach § 2 (5) Satz 1, 1. Halbsatz LBO; zusätzlich 1 Vollgeschoss als oberstes Geschoss nach § 2 (5) Satz 1, 2. Halbsatz LBO
Bauweise nach § 22 BauVO	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig
Baulinie nach § 23 (2) BauVO	
Baugrenze nach § 23 (3) BauVO	
Hauptfriesrichtung nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauVO	
Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauVO	
Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BBAuG	
Mischfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBAuG	
Mischfläche für Fahrrad- und Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BBAuG	
Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) nach § 9 (1) Nr. 11 BBAuG	
Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BBAuG	
Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18 BBAuG	
GR FR LR	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger nach § 9 (1) Nr. 21 BBAuG
	Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen nach § 9 (1) Nr. 24 BBAuG
	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen
*	Besonders gekennzeichnete Grundstücke (siehe schriftliche Festsetzungen Punkt 5.3)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 (7) BBAuG



3. Dachneigung
 - Die Dachneigung wird festgesetzt auf 20° - 35° bzw. 42° - 48° entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf.
 - Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
4. Dachform
 - Als Dachform sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zeit- und Walddächer entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf zulässig.
 - Bei versetzten Pultdächern muß der Tiefpunkt jeweils an der Gebäudeaußenwand liegen.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauVO
Grundflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 19 BauVO	Geschossflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 20 BauVO
Bauweise nach § 22 BauVO	Dachneigung
Minimale Gebäudehöhe	Kniesockelhöhe
Maximale Gebäudehöhe	
Dachform	

5. Einfriedigungen und Grundstückseinfassungen
 - 5.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist von Anprenzer spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Flächen in durchgehendes Straßenfundament (z.B. Stellplätze) von mindestens 30 cm Tiefe anzubringen (Grundstückseinfassung). Fundamentvorsprünge dürfen max. 10 cm in den Bereich des Verkehrsflächenunterbaues hineinragen.
 - 5.2 Die Höhe der Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BBAuG darf 0,75 m nicht unterschreiten und 1,25 m nicht überschreiten.
 - 5.3 bei Neben- und Doppelhäusern und an im Planentwurf gekennzeichneten Grundstücken sind an Grenzen zu Nachbargrundstücken in unmittelbarem Anschluß an das Gebäude oder die Garage Abschirmungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.

Dachform	Hauptfriesrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BBAuG bauweise
SD	Satteldach
VP	versetztes Pultdach
ZD	Zeitdach
WD	Walldach
134,40	vorhandene Geländeoberfläche
134,55	geplante Straßenoberfläche

Bei untergeordneten und verbindenden Eautellen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach zulässig.

Aufstellungsbescheid durch Gemeinderat am 25.11.1981
Bürgerbestätigung durch Bürgerband am 17.02.1983
Auslegungsbescheid durch Gemeinderat am 27.06.1984
Satzungsbescheid durch Gemeinderat am 23.07.1984 bis 31.08.1984
Genehmigt mit Erlaß Nr. 13/24/0217 am 26.09.1984
In Kraft getreten durch Bekanntmachung am 29.01.1985
In Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.02.1985 in der Kehler Zeitung

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister
[Signature]